NEUFAHRN
MINTRACHINGER - FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 39
M.1:1000
MIT TEIL GRÜNORDNUNGS-PLAN

NEUFAHRN, DEN
GEMEINDE NEUFAHRN

G. MICHELS
1. BÜRGERMEISTER

N

24.02.83
26.05.83
01.08.83
17.04.84

14.5.84
28.5.84
12.3.85
22.7.86

13.3.87

BECK - ENZ - YELIN
ARCH. DIPL. ING BDA
FRANZ-JOSEPHSTR. 23
8000 MÜNCHEN 40
TEL. 089/341013

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs.1, der §§ 9 und 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs 3 i.V.m. Art. 7 Abs.1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I Seite 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl Seite 161) und der Planzeichenverordnung vom 3o.7.1981 (BGBl I Seite 833) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
D	Dachausbau als Vollgeschoss im Sinne des Art. 2, Abs.5 BayBO zulässig

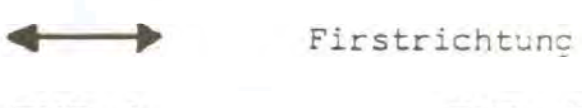
3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)
EH	besondere Bauweise. nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig
E	besondere Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4. Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
30 100 KERN ZONE 25	Die angegebene Kernzone ist zu überbauen. Die einzelnen Flächen zwischen den Baugrenzen außerhalb der Kernzone müssen zu mind. 4o % von Bebauung freigehalten werden.

5. Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG) und Festsetzung der Haustypen



Firstrichtung

TYP A
REIHENHAUS

TYP B+B1
REIHENHAUS

TYP C
GESCHOSSWOHNUNGEN

a | a
6.0 | 6.0

OK FIRSTPFETTE (max)
10.40 BEI 38°
9.90 BEI 35°
9.45 BEI 32°
5.70 max

FIRSTPFETTE IN HAUSMITTE

OK FIRSTPFETTE
10.90 BEI 38°
10.40 BEI 35°
9.95 BEI 32°

0.20 (max) | 0.00 | 0.20 (max) | 0.20 (max) | 0.00

KERNZONE | KERNZONE | KERNZONE 11 m

6 | 6

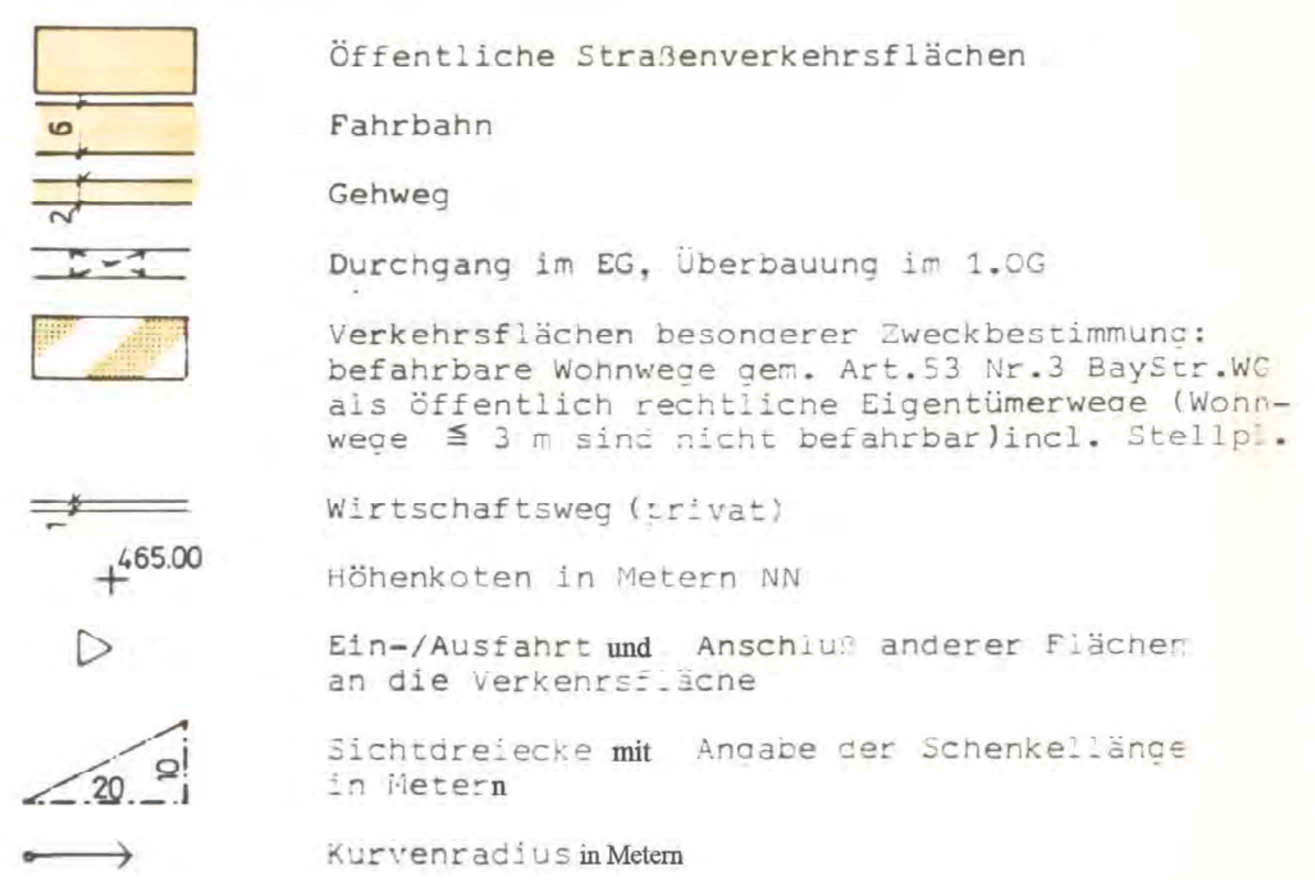
TYP D DOPPELHAUS

WANDHÖHE MAX. 5.70
WANDHÖHE MAX. 3.20
0.20 (max) | 0,00
KERNZONE

TYP E+F REIHENHAUS I+D

Für Typ E gilt der Schnitt B, für Typ F der Schnitt A entsprechend. DH.Wand-Höhe max. 3,2o m statt 5,7o m.

6. Die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Fahrbahn

Gehweg

Durchgang im EG, Überbauung im 1.OG

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbare Wohnwege gem. Art.53 Nr.3 BayStr.WG als öffentlich rechtliche Eigentümerwege (Wohnwege ≦ 3 m sind nicht befahrbar)incl. Stellpl.

Wirtschaftsweg (privat)

Höhenkoten in Metern NN

Ein-/Ausfahrt und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Kurvenradius in Metern

7. Die öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BBauG)

Öffentliche Grünflächen

Spielplätze gem. DIN 18o34

Friedhofserweiterung

8. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BBauG)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze

TGa — Tiefgarage

Tiefgaragenrampe

9. Die Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BBauG)

T — Trafostation

10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

11. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBauG)

12. 

Im Bereich des Bolzplatzes ist als Schallschutz zum südlich angrenzenden Wohngebiet ein Lärmschutzwall (3.5 - 4.0 m über OK. Gelände) vorzusehen.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNV)

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nicht zulässig mit Ausnahme der Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dieses Gebietes dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
Darüber hinaus sind im Bereich zwischen bebauter Kernzone und Baugrenzen zulässig (außerhalb der Baugrenzen nur in Ausnahmen): Geräteräume und Gartenlauben, Pergolen. Bewegliche Abfallbehälter sind auf dem Grundstück unterzubringen und in die baulichen Anlagen zu integrieren.

3. Bauweise

In Baugebieten mit besonderer Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände (innerhalb der überbaubaren Fläche) mit eingeschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können oder mit Mauern und Pergolen o.ä. zu schließen.

4. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt (Art.7 Abs.1 BayBO).

5. Abgrabungen sind unzulässig. Anböschungen sind nur in den besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig

6. Sockel
Die OK Rohfußboden darf im Erdgeschoß max. o,2o m über der Geländeoberfläche, gemessen auf der Eingangsseite, liegen. Sockel dürfen farblich nicht abgesetzt werden.

7. Geschoßfläche
Die Flächen der Garagen sind nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen (§ 21a Abs.1 BauNVO)

8. Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind unmittelbar an der öffentlichen Erschließungsstraße unter Einhaltung eines Stauraumes von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie aus anzuordnen. Der Stauraum darf von der Straßenverkehrsfläche nicht abgetrennt werden. Stauräume zwischen öffentlichen und öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen, die mindestens 5 m betragen, gelten als Stellplätze. Für jede Wohneinheit ist 1 Garage, für jedes Reihenhaus, Einfamilienhaus bzw. jede Doppelhaushälfte zusätzlich 1 Stellplatz zu errichten. Für die Reihenhäuser B1 ist jeweils 1 überdachter Stellplatz ("carport") zu errichten.

9. Dachform
Dächer sind als Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer zulässig (innerhalb einer Häuserzeile einheitlich). Für die Einfamilienhäuser westlich der Straße sind nur Satteldächer zulässig. Es wird eine Dachneigung von 35° ± 3° festgesetzt. Benachbarte Gebäude, Nebengebäude und Garagen sind in Dachneigung, Höhe und Material aufeinander abzustimmen.
Dachüberstände sind am Ortgang mit max. 3o cm, an der Traufe mit max. 6o cm zulässig.
Für Einfamilienhäuser wird eine Wandhöhe (= Schnittpunkt der äußeren Begrenzungslinie der Außenwand mit der Dachoberkante, gemessen ab OKFB Erdgeschoß) von max. 3,2o m festgesetzt.
Innerhalb einer Hauszeile sind Dachgauben bzw. Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten und auszuführen. Sie sind auch in Neigung, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.
Bei Reihenhäusern ist pro Haus nur je eine Gaube bzw. ein Zwerchgiebel zulässig. Die max. Breite wird auf 1,5o m festgelegt. Für den Bereich Typ B1 und Typ D wird die Gaubenbreite mit max. 1,o m festgesetzt.
Bei versetzten Satteldächern ist die Gaube bzw. der Zwerchgiebel nur auf der höheren Dachseite möglich. Für Geschoßwohnungen mit Satteldach ist pro 7,5o m Hausbreite auf beiden Dachseiten je eine Gaube bzw. 1 Zwerchgiebel möglich (max. 2,5o m).

Dachflächenfenster von max. o,8 qm Größe sind je 1 x pro Haus (= 7,5o m) und Dachseite möglich.

1o. Dachdeckung
Für Satteldächer sind Dachpfannen mit roter Farbtönung zu verwenden.

11. Material
Für die Außenwände aller Gebäude sind Putz, Beton, weiß gestrichen, oder weiß geschlämmtes Mauerwerk zulässig. Die Ausführung der Fenster und Türen ist in Holz (natur, gebeizt, gestrichen) oder in Metall (gestrichen) zulässig.

12. Fassade
Innerhalb der Hauszeilen sind die Ecktypen besonders auszubilden. Fensterscheiben über 1,5 qm müssen unterteilt werden.

13. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung anzuschließen und zwar so, daß der erforderliche Abfluss hydraulisch erfolgt. Bauwerke, die ins Grundwasser eintauchen sind durch bauliche Maßnahmen entsprechend zu sichern. Für Bauvorhaben, die so tief ins Grundwasser eintauchen, dass das Grundwasser aufgestaut wird (Tiefgaragen) oder für erforderliche Grundwasserhaltungen, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

14. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlich-rechtlichen Eigentümerwegen durch eine Grunddienstbarkeit rechtlich abzusichern. Die Erstellung in den privaten Wohnwegen geht zu Lasten der Eigentümer.

15. Für alle Baugrundstücke im Baugebiet wird der Anschluss an die Gasversorgung und deren Benutzung zur Pflicht gemacht; ausgenommen vom Benutzungszwang sind Grundstücke mit Heizeinrichtungen, die auch ohne Anschluss an die Gasversorgung einen immisionsfreien Betrieb gewährleisten (Art. 24 Abs. 2 Nr. 3 GO).

16. Alle Wohneinheiten sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschließen.
Die Errichtung eigener Fernseh- und Rundfunkantennen ist nicht zulässig.

17. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

18. Immisionsschutz ▲▲▲
Für die südl. an den Bolzplatz angrenzenden Wohnhäuser wird festgesetzt:
Auf der Nordseite dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, sondern nur Fenster für folgende Räume:
Flure und Treppenhäuser, Vorrats- und Abstellräume, Toiletten und Bäder, Küchen (keine Wohnküchen) und Hauswirtschaftsräume.

C HINWEISE

———o—	bestehende Grundstückgrenze
– – – – –	vorgesehene Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
127	Flurstücksnummern
▨	vorhandene Bebauung
┬┬┬┬┬┬	Böschungsflächen

Die Gemeinde empfiehlt, bei Fenstern und Außentüren ein Bauschalldämm-Maß Rw von mind. 35 dB einzuhalten.

3b. Der abgeänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.84 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 28.05.84 gemäß § 2a Abs.6 BBauG in der Zeit vom 13.7.84 bis 13.8.84 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 20.2.84 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 5.7.84 öffentlich ausgelegt.

Neufahrn, den 23.9.1986 ....

(1. Bürgermeister)


ÜBERSICHT M. 1:5000
483,7
464
465
Sportplatz
Sportplatz
465